



**Bebauungsplan
„Ortskern Riemsloh – westliche
Teiländerung“**

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Verfahrensstand §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stadt Melle
Bauamt
Stadtplanung
Januar 2019

Inhaltsverzeichnis

I Begründung.....	3
1. Geltungsbereich.....	3
2. Städtebauliche Situation/ Ziel der Planung.....	3
3. Verfahren.....	4
4. Übergeordnete Planung.....	4
Landesraumordnungsprogramm	4
Regionales Raumordnungsprogramm.....	4
Flächennutzungsplan	5
5. Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise	6
Art der baulichen Nutzung	6
Maß der baulichen Nutzung	6
Überbaubare Grundstücksfläche	6
Bauweise	7
6. Erschließung.....	7
Schmutzwasserentsorgung	7
Oberflächenentwässerung.....	7
Verkehr	7
7. Örtliche Bauvorschriften.....	8
8. Immissionsschutz.....	8
9. Umwelt.....	9
Natur und Landschaft	9
Artenschutz	9
10. Brandschutz.....	10
11. Denkmalschutz	10
12. Altlasten.....	10
13. Städtebauliche Werte.....	10
14. Kosten	10
15. Abwägung.....	10

I Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich der Straße „Alt Riemsloh“, westlich der „St.-Annener-Straße“ und bildet den westlichen Ortseingang zu Riemsloh. Er umfasst die Flurstücke 16/2, 16/4, 16/5, 16/6, 16/7, 16/8, Flur 1 der Gemarkung Döhren und ist in der Planzeichnung dargestellt.



Luftbild des Geltungsbereiches

2. Städtebauliche Situation/ Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Ortskern Riemsloh“ ist seit dem Jahr 1982 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich schließt den derzeitigen Änderungsbereich ein. Im Rahmen der Planung aus 1982 wurde ein Mischgebiet mit einer zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. Das vorhandene Baufenster beschränkt sich jedoch nur auf straßenbegleitende Bereiche und ermöglicht keine Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksflächen. Somit entspricht die Baugrenze nicht den Vorstellungen einer städtebaulichen Ausnutzung und Weiterentwicklung des Gebiets.

Am 06.03.2018 beschloss der Verwaltungsausschuss (Vorlage 2018/0007) daher die Aufstellung des Bauleitplans zur sinnvollen Weiterentwicklung des Ortseinganges Riemsloh.

Ziel der Planung ist die Nachverdichtung der baulichen Strukturen im westlichen Randbereich des Ortskerns Riemsloh. Die Ortseingangssituation soll unter städtebaulichen Gesichtspunkten – auch im Hinblick auf das angrenzende denkmalgeschützte Gebäude – neu gegliedert werden. Neben der Nachverdichtung soll somit auch eine der Lage angemessene städtebauliche und gestalterische Aufwertung des gesamten Bereiches erreicht werden. So soll in den straßenbegleitenden Bereichen ein Mehrfamilienhaus das bestehende, denkmalgeschützte Gebäude (Tagespflege) ergänzen. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist eine kleinteilige Bebauung, z.B. Einfamilienhäuser, geplant.

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Ressourcen nachhaltig und verantwortungsbewusst umgegangen werden. Dazu soll bei der Aufstellung eines Bebauungsplans besonders die Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen Ortsteile Berücksichtigung finden. Unter anderem sind im Sinne einer flächenschonenden Stadtentwicklung auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. In diesem

Sinne entspricht eine Bauleitplanung mit dem Ziel zur Nachverdichtung der bestehenden Baugebiete grundsätzlich den Grundsätzen der Stadtentwicklung der Stadt Melle. In Zeiten knapper Flächenressourcen ist es wichtig, die Potenziale in den bestehenden Gebieten zu nutzen und fortzuführen, um bereits versiegelte Flächen bzw. städtebaulich geprägte Bereiche einer modernen Baulandentwicklung zuzuführen. In diesem Zusammenhang steht grundsätzlich auch die oben angeführte Fläche im Bereich des Bebauungsplans „Ortskern Riemsloh – westliche Teiländerung“.

Ziel dieser Planung ist folglich die Nachverdichtung des bestehenden Gebiets „Ortskern Riemsloh“.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan „Ortskern Riemsloh – westliche Teiländerung“ in Melle-Riemsloh wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Gemäß den Vorgaben zum beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Auch § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom _____ bis einschließlich _____.

4. Übergeordnete Planung

Landesraumordnungsprogramm

Die Stadt Melle ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als Mittelzentrum dargestellt. Folglich kommt Melle gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 die Aufgabe zu, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur sollen die Siedlungsstrukturen gesichert und weiterentwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden (siehe LROP Abschnitt 2.1 Ziffer 02).

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb vorhandener Siedlungsstruktur und dem Ziel der Planung auf Nachverdichtung wird den Vorgaben des LROP Rechnung getragen.

Regionales Raumordnungsprogramm

Die Stadt Melle ist gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück (RROP) als Mittelzentrum dargestellt.

Ein raumordnerisches Ziel ist es, der Innenentwicklung der Gemeinden vor einer Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich den Vorrang zu geben (RROP S. 27). Diesem Ziel wird mit dieser Planung Rechnung getragen. Zwar handelt es sich teilweise durchaus um bereits bebaute Fläche, hier soll aber im Rahmen der Planung die Möglichkeit zur Nachverdichtung bzw. Erweiterung gegeben werden.

Nach dem RROP ist die Siedlungsentwicklung auf die Auslastung vorhandener Versorgungseinrichtungen und auf den örtlichen Bedarf auszurichten. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen [...] hat der zentralörtlichen Funktion und Größe der Gemeinde zu entsprechen (Abschnitt D1.5 Ziffer 05). Aufgrund der Lage des Plangebiets und der bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen in der Umgebung, wird diesem Ziel konkret Rechnung getragen.

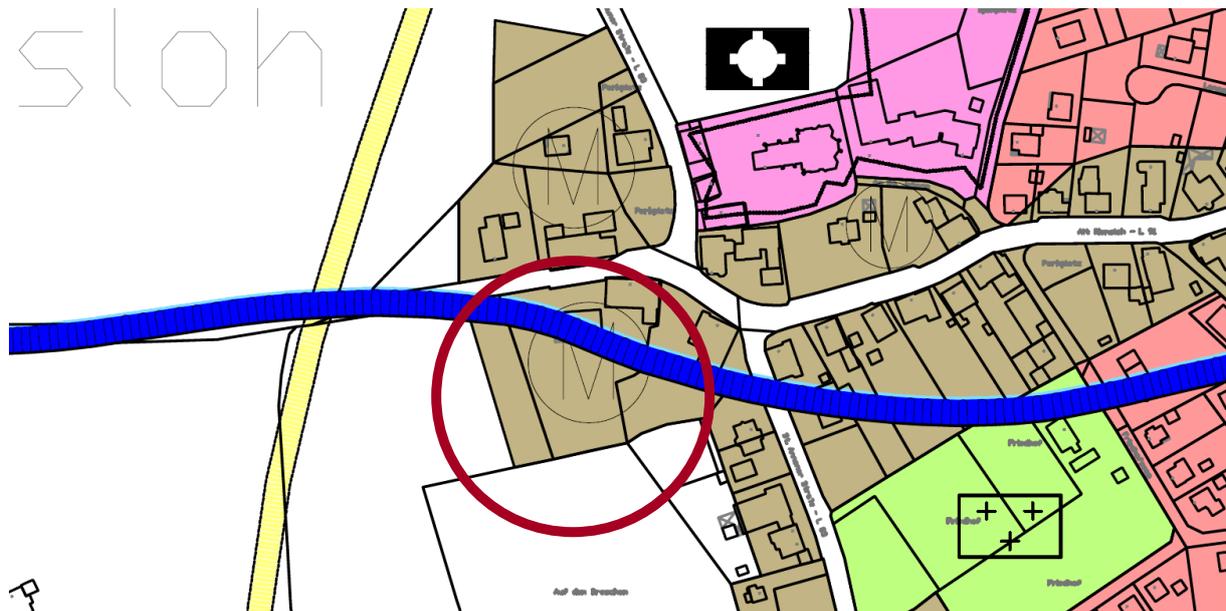
Gemäß Abschnitt D 1.5 Ziffer 07 ist die Siedlungsentwicklung so zu gestalten und weiterzuentwickeln, dass ihre besondere Eigenart erhalten bleibt. Der Inanspruchnahme von Flächen der Innenentwicklung ist unbebauten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben.

Aufgrund der Lage des Plangebiets und dem Ziel der Planung auf Nachverdichtung wird den Anforderungen des RROP Rechnung getragen.

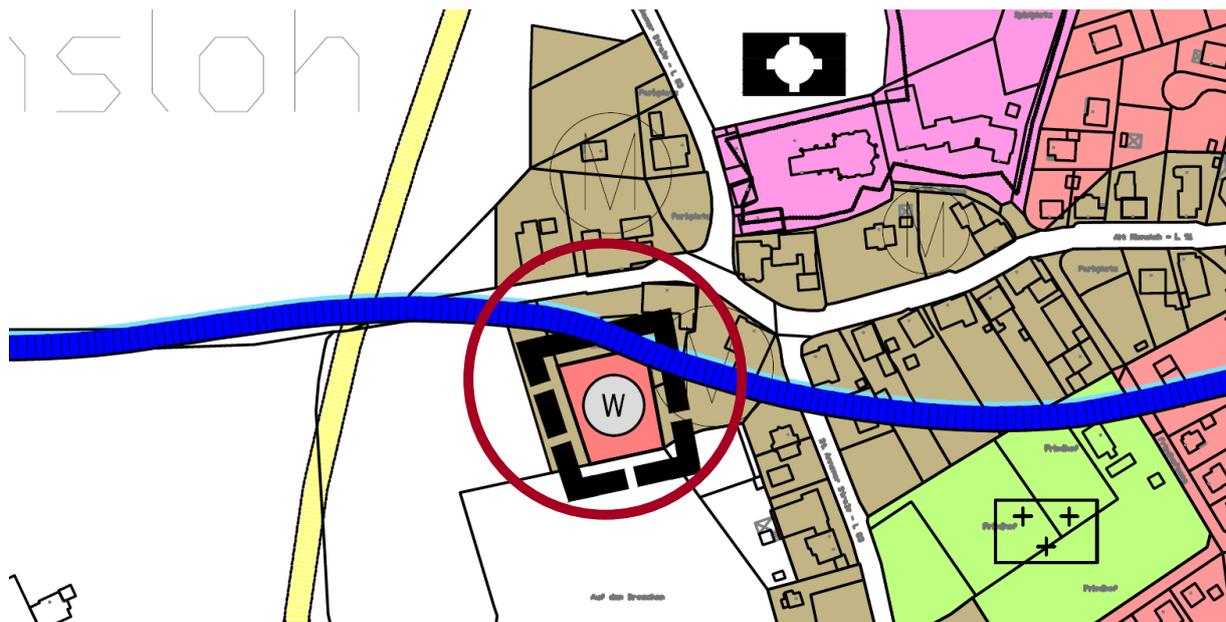
Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich als Mischgebietsfläche dargestellt. In den südlichen Grundstücksflächen wird jedoch ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, sodass eine Anpassung des Flächennutzungsplans an dieser Stelle erfolgen muss.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der vom Flächennutzungsplan abweicht, auch vor der Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Anpassung ist der beigefügten Darstellung zu entnehmen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist trotz des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 folglich nicht erforderlich.



Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplans



Darstellung des berichtigten Flächennutzungsplans

5. Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sollen klassische Wohnnutzungen zur Nachverdichtung des Ortskernes beitragen. Aufgrund der Größe und der Lage des allgemeinen Wohngebiets sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig. Die entstehende Bebauung in diesem Bereich stellt den Ortsabschluss zum unbebauten Außenbereich dar und soll sich verträglich in die vorhandenen Strukturen des Ortskernes einfügen. Die unzulässigen Nutzungen entsprechen diesem Ziel nicht und sind folglich im Rahmen der Art der Nutzung ausgeschlossen worden.

Mischgebiet

In den straßenbegleitenden Bereichen wird ein Mischgebiet festgesetzt. Dies ergibt sich sowohl aus der städtebaulichen Zielsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, als auch der vorhandenen Umgebung im Straßenzug, die sich bereits als Mischgebietsfläche darstellt. Aus diesem Grund wird, aufgrund der vorhandenen Prägung in diesem Bereich, auch für den Bebauungsplan „Ortskern Riemsloh – westliche Teiländerung“ ein Mischgebiet festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO sonst zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da sie eine erhebliche Störung für die geplante Wohnnutzung darstellen. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Für die Mischgebietsflächen sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ebenfalls unzulässig, da auch Vergnügungsstätten ein erhebliches Störungspotential gegenüber der möglichen Wohnnutzung besitzen und somit städtebaulich an diesem Standort nicht vertretbar sind.

Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet werden eine eingeschossige Bauweise und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Eine höhere Ausnutzung soll hier nicht ermöglicht werden, um die neue Bebauung möglichst harmonisch in das bestehende Gebäudegefüge zu integrieren. Im Mischgebiet wird eine zwei- bzw. dreigeschossige Bauweise und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Es soll eine höhere Ausnutzung gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet ermöglicht werden, da die Bereiche des Mischgebiets direkt an den Straßenverlauf angrenzen und den Ortseingang durch eine markante Bebauung städtebaulich prägen sollen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem möglichen Höchstmaß der Baunutzungsverordnung. Aufgrund der Regelung des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist eine Überschreitung für die darin angeführten Nebenanlagen um 0,20 möglich. Damit ist eine versiegelte Fläche von 60 % der Grundstücksfläche möglich. Die Festsetzung orientiert sich an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und stellt eine verträgliche Nachverdichtung für das Gebiet dar. Weiterhin entspricht sie somit dem Ziel der flächenschonenden Weiterentwicklung von vorhandenen Ortskernen in der Stadt Melle.

Die festgesetzte Baugrenze ermöglicht eine flexible Bebauung der Grundstücke mit Hauptgebäuden. Das Baufeld lässt verschiedene Möglichkeiten und Varianten der Grundstückseinteilung und der Bebaubarkeit im Rahmen der weiteren Festsetzungen zu. Damit ist ein hohes Maß zur Ausnutzung des Grundstückes gegeben. Für die Mischgebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht ebenfalls dem möglichen Höchstmaß der Baunutzungsverordnung. Aufgrund der Regelung des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist eine Überschreitung für die darin angeführten Nebenanlagen um 0,20 möglich. Damit ist eine versiegelte Fläche von 80 % der Grundstücksfläche möglich. Eine hohe

städtebauliche Ausnutzung der straßenbegleitenden Grundstücke soll dazu beitragen, dass der westliche Ortsrand eine markante und strukturierte Wirkung erhält, welche klar die Ortseingangssituation gliedert und wahrnehmbar macht.

Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise, mit einer Länge von Gebäuden unter 50m, entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der Lage und Größe des Bereiches ist eine andere, abweichende oder geschlossene, Bauweise aus städtebaulicher Sicht nicht sachgerecht. Die neuen Gebäude sollen sich in der Bauweise an den umliegenden Siedlungen orientieren und sich harmonisch in das Ortsbild integrieren. Aus diesem Grund wurde entsprechend der Umgebung eine offene Bauweise festgesetzt. Ziel ist es, in den straßenbegleitenden Bereichen Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen und in der rückwärtigen Lage eine kleinteilige Struktur des Gebiets zu erzielen.

So werden keine Festsetzungen über maximale Wohnungsanzahlen je Wohnhaus getroffen, sodass eine optimale Ausnutzung der Flächen angestrebt werden kann.

6. Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung des Plangebiets wird durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. In diesem Zusammenhang ist auch die Deutsche Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich zu informieren.

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Das vorhandene Leitungssystem kann auch für die Änderungsflächen genutzt werden. Notwendige Erweiterungen sind mit dem Wasserwerk der Stadt Melle abzustimmen. Da die geplanten südlichen Grundstücke aufgrund der vorhandenen örtlichen Strukturen nicht über eine öffentliche Fläche erschlossen werden sollen, ist anzumerken, dass im Rahmen des Bauantragsverfahrens im Einzelfall eine Grunddienstbarkeit für das Wasserwerk festgelegt werden muss.

Schmutzwasserentsorgung

Das Änderungsgebiet ist an die öffentliche Abwasserkanalisation der Stadt Melle angeschlossen. Das vorhandene Kanalsystem kann auch für die Änderungsflächen genutzt werden. Notwendige Erweiterungen sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle abzustimmen. Im Einzelfall müssen privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgelegt werden, da eine zusätzliche öffentliche Erschließung aus Sicht der Stadt Melle an dieser Stelle aufgrund der vorhandenen Struktur nicht notwendig ist. Die Erschließung der Grundstücke ist mit dem Tiefbauamt und der Bauordnung der Stadt Melle abzustimmen.

Oberflächenentwässerung

Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Kanalsystem der Stadt Melle angeschlossen. Das vorhandene Kanalsystem kann nach derzeitigem Kenntnisstand auch weiterhin für die Änderungsflächen genutzt werden. Notwendige Erweiterungen sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle abzustimmen. Im Einzelfall müssen privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgelegt werden, da eine zusätzliche öffentliche Erschließung aus Sicht der Stadt Melle an dieser Stelle aufgrund der vorhandenen Struktur nicht notwendig ist. Die Erschließung der Grundstücke ist mit dem Tiefbauamt und der Bauordnung der Stadt Melle abzustimmen.

Verkehr

Der Geltungsbereich ist von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben und durch diese erschlossen. Im Plangebiet selbst sind aufgrund der vorhandenen Erschließung, der Lage und der Größe des Gebiets keine weiteren, öffentlichen Verkehrsflächen geplant, sondern ist eine private Erschließung der rückwärtigen Grundstücke festgesetzt.

Im Einzelfall müssen aus diesem Grund privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgelegt werden. Eine zusätzliche öffentliche Erschließung ist aus Sicht der Stadt Melle an dieser Stelle aufgrund der vorhandenen Struktur nicht notwendig. Die Erschließung der Grundstücke ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle abzustimmen.

7. Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden örtliche Bauvorschriften über die Ausbildung von Flachdächern festgesetzt. So sind im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes Flachdächer mit einer Begrünung herzustellen. Diese Festsetzung wurde auch für Nebenanlagen, Garagen sowie An- und Vorbauten getroffen. Die Dachbegrünung übernimmt unter anderem die Funktion zur Regenrückhaltung und der Wärmespeicherung bei Sonneneinstrahlung. Zudem kann sie insbesondere im dörflich-ländlichen Bereich durchaus eine gestalterische Funktion haben und einer besseren Integration in das Siedlungs- und Landschaftsbild dienen.

Auf die Regelung weiterer Gestaltungselemente wie Farben und Materialien wird in diesem Zusammenhang verzichtet, da bei der Gestaltung der Neubauten durchaus gestalterische Spielräume erhalten bleiben sollen.

8. Immissionsschutz

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Riemsloh – westliche Teiländerung“ wurde ein Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Geruchsmissionen durch umliegende landwirtschaftlichen Betriebe durchgeführt. Daraus ergab sich folgende Beurteilung:

„Die für die Plangebietsfläche ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten liegen [...] in einem Bereich von 7 bis 8% der Jahresstunden. Diese Belastung liegt durchweg unterhalb des in Wohn- und Mischgebieten nach Maßgabe der GIRL (Bestimmungen in Nr. 3.1) einzuhaltenden Grenzwertes (= 10%ige mod. Geruchsstundenhäufigkeit). Aus diesen Ergebnissen ist abschließend aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu folgern, dass die ermittelten Geruchsbelastungen - nach Maßgabe der Geruchsmissions-Richtlinie – eine bauliche Nutzung des beurteilten Gebiets erlauben, die im Prinzip einem Wohn- und/oder Mischgebiet (WA, MI) entspricht.“

Daraus ergibt sich, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans von Immissionen durch die landwirtschaftlichen Betriebe nicht betroffen ist. Konkrete Regelungen für den Geltungsbereich werden aus diesem Grund nicht getroffen.

Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere jedoch zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

Da der Geltungsbereich des Plangebiets unmittelbar oder in direkter Nähe zu den Straßen „Alt Riemsloh“, „St.-Annener Straße“ und „Krukumer Straße“ gelegen ist, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Daraus ergab sich folgende Beurteilung der Verkehrslärsituation:

„Die zugehörigen Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm zeigen, dass in Teilen des Plangebiets die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete und 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete überschritten werden. An der Straße „Alt Riemsloh“ werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts erreicht bzw. überschritten.

Für schützenswerte Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 in den Überschreitungsbereichen sind Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Zur Festsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt [...]. Zusätzlich ergeben sich Anforderungen an schallgedämpfte

Lüftungseinrichtungen, für zum Schlafen geeignete Räume, der in den Überschreitungsbereichen liegenden Gebäude.“

Die sich daraus ergebenden Festsetzungen zum passiven Schallschutz wurden im Bebauungsplan getroffen.

9. Umwelt

Natur und Landschaft

Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ortskern Riemsloh“ besteht bereits Baurecht. Der Bereich wird im Sinne des Baugesetzbuches nachverdichtet und der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im verkürzten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. §2a BauGB ist demnach nicht notwendig.

Grundstückseinfriedungen sind mit standortheimischen Gehölzen, wahlweise in Kombination mit sichtdurchlässigen Zaunanlagen, zulässig.

Hierzu sind die Pflanzen der nachfolgenden Liste zu verwenden: Hasel (*Corylus avellana*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) Hartriegel (*Cornus sangiuneum*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen (*Evonymus europaea*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Ohrweide (*Salix aurita*), Grauweide (*Salix cinerea*).

Einfriedungen können bis zu einer Höhe von 1,50 m errichtet werden. Das Gebiet soll sich mit dieser Maßnahme in die Landschaft und die angrenzenden Siedlungsstrukturen integrieren. Hohe, massive Zaunelemente wie beispielsweise Gabionen sind in diesem Zusammenhang nicht möglich. Angestrebt wird somit eine Einfriedung, die den Grünanteil im Plangebiet steigert und für ein harmonisches Erscheinungsbild sorgt. In Kombination mit den Festsetzungen über Dachbegrünungen sieht die Stadt Melle diese Maßnahmen als das mögliche Mindestmaß zur Verbesserung der Grünstrukturen in den Wohngebieten an. Darüber hinaus wurden die Baugrenzen so festgesetzt, dass zur freien Landschaft ein Grundstücksstreifen von 5m eingehalten werden muss, der von baulichen Hauptanlagen freizuhalten ist. Zudem ist ein südlicher Gehölzstreifen als solcher festgesetzt und somit zu sichern. Diese Festsetzungen sollen einen harmonischen Übergang der baulichen Strukturen in die freie Landschaft gewährleisten.

Artenschutz

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (VRL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung -(EG) Nr. 338/97 -bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 -aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV).

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanänderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt bzw. genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 BNatSchG sind auf der Umsetzungsebene der Planung zu beachten.

Für die vorliegende Planung wurde keine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen, da durch die Teiländerung des B-Plans ermöglichte Nachverdichtung keine Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Davon unbenommen dürfen Gehölze nur gefällt werden, wenn keine besetzten Nester oder

Höhlen zerstört werden. Dies ist ggf. durch einen Vogelkundler zu prüfen und zu dokumentieren.

10. Brandschutz

Das Gebiet ist teilweise bebaut, so dass auch schon heute eine Brandbekämpfung möglich sein muss. Im Umkreis von 300 m des Geltungsbereichs befindet sich ein Hydrant mit einer Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405. Damit ist die abhängige Löschwasserversorgung in diesem Bereich vorhanden, ist aber nach den Angaben der DVGW zu ergänzen. Dennoch sollte immer auch eine weitere Möglichkeit der Löschwasserzufuhr zur Brandbekämpfung zur Verfügung stehen. So ist auch die unabhängige Löschwasserversorgung sicher zu stellen. Diese ist mit der Freiwilligen Feuerwehr Melle abzustimmen.

Bezüglich der Zugänglichkeit der Grundstücke sind diese von den vorhandenen öffentlichen Straßen zu erreichen. Grundstücke, die in zweiter Reihe angeordnet werden müssen gemäß § 4 NBauO i. V. m. § 1 DVO NBauO nicht mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, um die Zugänglichkeit für Rettungskräfte zu gewährleisten. Zudem ist die Breite der Zufahrt so zu gestalten, dass eine Zugänglichkeit möglich ist. Gemäß der Kommentierung Große Suchsdorf 9. Auflage zur NBauO (§ 4 Rn 17 S. 131) bietet einen solchen Zugang auch eine Wegführung, beispielsweise ein Wohnweg, über eine private Fläche zwischen Baugrundstück und öffentlicher Straße. Eine öffentliche Straßenführung mit Wendemöglichkeit ist in diesem Zusammenhang nicht notwendig.

11. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein denkmalgeschütztes Objekt. Es handelt sich um ein ehemaliges Wohnhaus mit Gasthof aus dem Jahre 1880, welches heute als Tagespflege mit zusätzlichen Wohnungen genutzt wird. Das Gebäude liegt traufständig zur Straße „Alt Riemsloh“. Die Planungen im Rahmen des Bebauungsplans „Ortskern Riemsloh – westliche Teiländerung“ sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Melle abgestimmt. So ist gemäß § 8 des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, durch die Aufstellung und anschließende Umsetzung des Bebauungsplans, keine Beeinträchtigung des Denkmals in seiner Wirkung oder Nutzung abzusehen und der Denkmalschutz des Objektes bleibt unberührt.

12. Altlasten

Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

13. Städtebauliche Werte

Allgemeines Wohngebiet	2.041 m ²
Mischgebiet	2.301 m ²
Private Erschließung	337 m ²
Fläche des Geltungsbereichs	4.679 m²

*Die Werte sind gerundet

14. Kosten

Der Stadt Melle entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Kosten für die Erstellung von Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung sowie durch das Planverfahren selbst.

15. Abwägung

Es erfolgt eine Gesamtabwägung nach der Auslegung der Unterlagen. Diese ist dann Gegenstand des Satzungsbeschlusses.

Melle,

Der Bürgermeister